



STAROSTA GRODZISKI

ul. Żwirki i Wigury 1 62-065 Grodzisk Wielkopolski tel. 61 44 52 500 fax. 61 44 52 555
e-mail: starostwo@pgw.pl www.pgw.pl

Załącznik nr 9 do SWZ

P r o j e k t

modernizacji ewidencji gruntów i budynków

dla obrębu: Jabłonna
(0011)

jednostka ewidencyjna: Rakoniewice - obszar wiejski
(300504_5)

powiat: grodziski
(3005)

województwo: wielkopolskie
(30)

Grodzisk Wlkp. luty 2026 r.

Spis treści

I.	Podstawy prawne.....	3
II.	Podstawowe informacje.....	3
	II. 1 Charakterystyka modernizowanego obiektu.....	3
	II. 2 Źródła danych ewidencyjnych oraz metody ich pozyskania.....	5
III.	Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia.....	7
IV.	Zakres przewidywanych prac do wykonania.....	8
	IV. 1 Wykaz prac przewidzianych do realizacji.....	8
	IV. 2 Szczegółowy opis prac.....	8
V.	Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac.....	11
VI.	Przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac.....	11
VII.	Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania....	12

I. Podstawy prawne

Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o następujące przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1670).
4. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 342 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246).
7. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).

Wykonawca jest zobowiązany stosować przepisy prawa, które obowiązują w trakcie realizacji zamówienia.

II. Podstawowe informacje

II. 1 Charakterystyka modernizowanego obiektu

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków na obszarze obrębu Jabłonna będzie obejmowała aktualizację danych opisowych i geometrycznych ujawnionych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków tj. działek, budynków i obiektów z nimi związanych, lokali, a także użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych na podstawie istniejących materiałów zasobu oraz założonej w 2022 r. ewidencyjnej mapy numerycznej, uzupełnionych pomiarem terenowym.

1. Województwo: wielkopolskie (30)
2. Powiat: grodziski (3005)

3. Jednostka ewidencyjna: Rakoniewice – obszar wiejski (300504_5)
4. Obręb: Jabłonna 300504_5.0011
5. Powierzchnia opracowania: 1564,2059 ha
6. Liczba działek: 1931, w tym 1 działka ujawniona wyłącznie w części opisowej powiatowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków
7. Liczba jednostek rejestrowych gruntów: 490
8. Szacunkowa liczba budynków – 611 (ujawnionych w bazie danych EGİB)
9. Szacunkowa liczba lokali – 85 (ujawnionych w opisowej bazie danych EGİB)
10. Struktura użytków:
 - a) użytki rolne - 887,9627 ha, w tym grunty rolne zabudowane - 34,8416 ha,
 - b) lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione- 616,1293 ha,
 - c) tereny zabudowane i zurbanizowane - 59,5087 ha, w tym drogi - 36,9464 ha,
 - d) grunty pod wodami - 0,4847 ha,
 - e) tereny różne - 0,1205 ha.
11. Zestawienie klasoużytków dla obrębu Jabłonna

Użytek	Powierzchnia (ha)	Użytek	Powierzchnia (ha)
R	586,1704	Lz	12,3961
S-R	4,6377	B	11,2357
Br-R	33,8397	Ba	4,1230
W-R	3,3458	Bi	4,2619
Lzr-R	1,0907	Bp	0,7156
Ł	215,1026	Bz	1,4043
Br-Ł	0,2280	dr	36,9464
W-Ł	5,6351	TP	0,8218
Ps	20,4711	N	16,1654
Br-Ps	0,7739	Wp	0,4247
W-Ps	0,5023	Ws	0,0600
Ls	603,7332	Tr	0,1205
SUMA UŻYTKÓW:		1564,2059	

12. Działki przewidziane do ustalenia granic z powodu braku lub rozbieżności dokumentów – ok. 1540 ±10%.
13. Obręb Jabłonna położony jest w północnej części gminy Rakoniewice. Graniczy z 7 obrębami: Kąkolewo (gmina Grodzisk Wielkopolski) oraz Blinek, Błońsko, Komorówko, Kuźnica Zbąska, Wioska, Wola Jabłońska (gmina Rakoniewice). Granica z obrębem Kąkolewo jest jednocześnie granicą jednostek ewidencyjnych Rakoniewice – obszar wiejski i Grodzisk Wielkopolski – obszar wiejski. Stan ustalenia granicy obrębu wynika wyłącznie ze stanu

ustalenia przebiegu przygranicznych odcinków granic działek ewidencyjnych. Sama zaś granica obrębu biegnie w przeważającej mierze przez tereny rolne i leśne. Jak wynika z przedstawionej powyżej struktury użytkowania gruntów, obszar przedmiotowego obrębu w ponad 95% stanowią tereny rolne i leśne.

Szacuje się, iż $\frac{1}{3}$ ogólnej liczby działek w obrębie Jabłonna stanowią działki relatywnie wąskie o bardzo wydłużonym kształcie, użytkowane przede wszystkim w kierunku rolnym.

14. Dane tabelaryczne charakteryzujące obręb ewidencyjny, który zostanie objęty opracowaniem:

Numer i nazwa obrębu	Powierzchnia obrębu (ha)	Liczba działek ewidencyjnych w obrębie	Liczba działek ewidencyjnych przewidzianych do ustalenia granic	Szacowana liczba budynków, dla których należy pozyskać		Szacowana liczba lokali do ujawnienia	Powierzchnia użytków zabudowanych* (ha)
				dane opisowe	dane geometryczne (w drodze pomiaru terenowego)		
0011	1564,2059	1931	1540	270	270	8	57,4039
Razem	1564,2059	1931	1540	270	270	8	57,4039

* - suma powierzchni użytków rolnych zabudowanych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych z wyłączeniem dróg

15. Powyższe dane ustalono wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

II.2 Źródła danych ewidencyjnych oraz metody ich pozyskania

1. Obszar objęty opracowaniem jest pokryty poziomą osnową geodezyjną 3 klasy. Osnowę szczegółową zakładano i skatalogowano w latach 1950-1980 w obowiązującym wówczas układzie współrzędnych „1965” strefa 4.

W 2015 roku osnowa ta została przeliczona na układ „2000” strefa 5, natomiast w 2019 roku została zmodernizowana. Modernizacja polegała na inwentaryzacji, zagęszczeniu i aktualizacji opisów topograficznych.

2. Zdjęcia lotnicze wykonane w latach 50-tych do założenia ewidencji gruntów, cyjanotypy i ortofotomapy – brak.

3. Dla obrębu Jabłonna został opracowany jeden operat techniczny z założenia ewidencji w latach 60-tych ubiegłego stulecia, w oparciu o materiały katastru pruskiego z lat 1867-1937, w tym: protokoły, graniczne, szkice, obliczenia powierzchni.

4. Operat scalenia i wymiany gruntów z 1975 r. nr 57/7-2-3/75 (brak szkiców pomiarowych).

5. Aktualizowana na bieżąco numeryczna mapa ewidencji gruntów i budynków opracowana w 2022 r. metodą uproszczoną (tzw. zmiana nośnika danych) na podstawie materiałów pzgik oraz wektoryzacji mapy analogowej bez przeprowadzenia procedur modernizacyjnych.
6. Aktualizowana na bieżąco hybrydowa mapa zasadnicza, założona w 2020 roku w układzie PL - 2000, wykonana na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego, dla której granice nieruchomości przyjęto według istniejącej analogowej mapy ewidencyjnej.
7. Dokumentacja w zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, którą stanowią operat klasyfikacyjny, opracowany w okresie założenia ewidencji gruntów oraz późniejsze opracowania jednostkowe zmienionych użytków gruntowych, znajdujące się w pzgik.
8. Opracowania jednostkowe w wersji elektronicznej, w ilości 991 szt. dotyczące:
 - a. podziału działek - 171,
 - b. wznowienia znaków/wyznaczenia punktów granicznych – 65,
 - c. ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych - 86,
 - d. inwentaryzacji budynków - 79,
 - e. map do celów projektowych - 114,
 - f. aktualizacji EGiB, badań stanu prawnego – 137,
 - g. rozgraniczania nieruchomości – 15,
 - h. scalenia i wymiany gruntów – 6,
 - i. aktualizacji bazy BDOT i GESUT oraz innych prac – 204.

Dane dotyczące granic działek (punkty graniczne) z operatów jednostkowych wprowadzane są do bazy EGiB od 1995 roku. Początkowo baza danych EGiB nie była zintegrowana tj. dane ewidencyjne wprowadzano osobno do części opisowej i mapowej bazy danych. Natomiast od roku 2016, od kiedy prowadzona jest zintegrowana powiatowa baza EGiB, wprowadzane są pełne dane ewidencyjne.

W styczniu 2022 roku przekonwertowano klasoużytki geometryczne, rozbijając je na kontury klasyfikacyjne oraz użytki gruntowe.

Dane dotyczące granic działek (punktów granicznych i ich atrybutów) ujawnione w bazie pzgik przedstawia poniższa tabela.

Ilość punktów granicznych	Punkty wg atrybutu SPD		Punkty wg atrybutu BPP		Punkty wg atrybutu STB					
	SPD	SPD	BPP	BPP	STB	STB	STB	STB	STB	STB
	1	2	1	2	1	2	3	4	5	6
6160	2107	4053	1442	4718	0	3035	130	2577	99	319

Materiały zasobu niezbędne do wykonania modernizacji zostaną udostępnione w postaci elektronicznej z wykorzystaniem usług sieciowych i wspólnej platformy wymiany danych udostępnionej przez Zamawiającego.

Materiały w postaci analogowej zostaną przekazane Wykonawcy do wykorzystania w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Udostępnienie materiałów zasobu w postaci analogowej będzie potwierdzone w protokole przekazania podpisanym przez Wykonawcę i Zamawiającego.

Obecnie, na podstawie porozumienia z Głównym Geodetą Kraju Powiat Grodziski uczestniczy w realizacji projektu pn. *Integracja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Integracja PzgiK)*, współfinansowanego ze środków Programu Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021 – 2027, Priorytet II „Zaawansowane usługi cyfrowe”, Działanie 2.1 „Wysoka jakość i dostępność e-usług publicznych” (FERC). W ramach projektu, na podstawie materiałów zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, zostaną utworzone bazy danych BDOT500 i GESUT, w związku z czym w wyniku ww. projektu na obszarze Powiatu Grodzkiego obowiązywać będzie wyłącznie mapa zasadnicza w postaci wektorowej. Planowany termin zakończenia prac: grudzień 2026r.

III. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia

1. W pracach dotyczących przedmiotu zamówienia stosuje się układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, o którym mowa w § 13 rozporządzenia [5].
2. W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących wykorzystania materiałów zasobu, Zamawiający podejmuje decyzję co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału zasobu.

3. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych geometrycznych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnia roboczej bazy danych Zamawiającemu na dowolnym etapie realizacji zamówienia.
4. Przedmiot zamówienia jest podzielony na etapy. Podział na etapy oraz sposób kontroli i wynagrodzenia Wykonawcy został wyszczególniony w „Warunkach Technicznych”.
5. Prace wykonane w ramach każdego z etapów wymienionych w rozdziale VI, podlegają kontroli i odbiorowi przez Zamawiającego.
6. Przed zgłoszeniem gotowości do odbioru każdego z etapów Przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania pozytywnego protokołu z kontroli przeprowadzonej przez Inspektora Nadzoru wyznaczonego przez Zamawiającego.

IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania

IV. 1 Wykaz prac przewidzianych do realizacji:

1. analiza materiałów zasobu
2. pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych
3. uzupełnienie ewidencji o dane dotyczące budynków, obiektów trwale z nimi związanych oraz lokali
4. aktualizacja użytków gruntowych,
5. ponowna gleboznawcza klasyfikacja gruntów zmienionych użytków gruntowych na terenach rolnych i leśnych dla całego obszaru obrębu Jabłonna.

IV.2 Szczegółowy opis prac

1. Zorganizowanie przez Zamawiającego w uzgodnieniu z Wykonawcą zebrania informacyjnego w celu zapewnienia skutecznego informowania właścicieli i władających gruntami o zakresie wykonywanych prac modernizacyjnych, przysługujących im praw i obowiązków, a także o działaniach, w których powinni uczestniczyć.
2. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych.

3. Odszukanie i wyznaczenie nowych współrzędnych punktów osnów, w oparciu, o które były wykonywane pomiary punktów granicznych, zgodnie z operatami znajdującymi się w zasobie.
4. Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych:
 - a) dla działek, których ustalenie granic zostało potwierdzone w protokołach granicznych w operatach geodezyjnych przyjętych do zasobu, położenie granic i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy przyjąć z tych opracowań;
 - b) dla działek, których granice zostały opracowane w układzie lokalnym lub nieobowiązującym już układzie współrzędnych, należy dokonać przeliczenia współrzędnych tych granic do obowiązującego układu PL-2000. Preferowaną formą przeliczenia jest transformacja współrzędnych.
 - c) ustalenie wartości atrybutów punktów granicznych.
5. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek.
6. Przygotowanie roboczej mapy ewidencyjnej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-3.
7. Pozyskanie danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych na podstawie pomiarów geodezyjnych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic zgodnie z zasadami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia [2]. Dotyczy to około $1540 \pm 10\%$ działek ewidencyjnych wskazanych przez Zamawiającego w punkcie II.1 niniejszego projektu modernizacji.
8. Ustalenie granic działek ewidencyjnych może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest dokumentacji lub materiałów, o których mowa w § 30 rozporządzenia [2] albo zawarte w nich dane nie pozwalają na odtworzenie położenia granic z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy.
9. Skompletowanie materiałów i informacji zgromadzonych w PZGiK, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu:
 - a) Wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek o niejednorodnym stanie prawnym i ujawnienia w ich miejsce nowych działek o jednorodnym stanie prawnym. Dotyczy to ok. 1 % działek obecnie wykazanych w bazie danych EGiB;

- b) Wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek niespełniających definicji działki ewidencyjnej, określonej w §7 rozporządzenia [2], np. dwa obszary oznaczone jednym numerem działki, przedzielone drogą lub rowem. Obecnie w powiatowej bazie danych brak ww. działek.
 - c) Wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiednich obrębów, w tym zlokalizowanych w sąsiednich gminach.
10. Pomiar w terenie budynków, dla których brak jest dokumentacji w PZGiK (wykonanej w państwowym układzie współrzędnych). Pomiarem należy objąć także istniejące w terenie i w bazie danych budynki, które zostały przebudowane lub rozbudowane. Dotyczy ok. 270 budynków $\pm 10\%$.
11. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych budynków oraz lokali na podstawie:
- a) dokumentacji architektoniczno-budowlanej,
 - b) dokumentacji PZGiK,
 - c) wywiadu terenowego,
 - d) pomiaru bezpośredniego,
 - e) zaświadczeń, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
 - f) dokumentów opracowanych zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 5 i 6 ww. ustawy.
12. Porównanie prowadzonej przez starostę mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych.
13. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji dla tych użytków. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia [8]. Przewidywane zmiany w zakresie użytków gruntowych będą realizowane dla około 10% działek. Zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.
14. Sporządzenie projektu ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
15. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami §41 rozporządzenia [3].
16. Sporządzenie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wymienionych w pkt 4-15.

17. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.
18. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaze Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
19. Wykonawca weźmie udział w rozstrzyganiu uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.
20. Wykonawca przygotuje i przekaze Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych opracowane w postaci plików w formacie GML i natywnym dla oprogramowania Zamawiającego GIV umożliwiających zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, a także sporządzi operat techniczny.

V. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac

Wykonawca prac zostanie wybrany w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych [8].

VI. Przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac

1. Wyszczególnione w rozdziale IV prace, zostaną wykonane w dwóch etapach.
2. Podział na etapy oraz sposób kontroli i wynagrodzenia Wykonawcy został wyszczególniony w „Warunkach Technicznych”.
3. Terminy realizacji poszczególnych etapów prac:

Etap I – 4 miesiące od podpisania umowy, w ramach którego do zadań Wykonawcy należy:

- 1) pozyskanie danych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz analiza możliwości i zakresu ich wykorzystania do realizacji prac,
- 2) pozyskanie i analiza dokumentacji architektoniczno-budowlanej oraz innych niezbędnych dokumentów.

Etap II – 16 miesięcy od podpisania umowy, w ramach którego do zadań Wykonawcy należy:

- 1) weryfikacja terenowa i prace terenowe,

- 2) opracowanie projektu roboczej bazy danych oraz projektu operatu opisowo-kartograficznego,
- 3) przygotowanie operatu technicznego,
- 4) udział w wyłożeniu do publicznego wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz rozpatrzeniu uwag zgłoszonych przez strony.

VII. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia szacuje się na 350 000,00 zł.
2. Finansowanie tego projektu będzie realizowane ze środków dotacji celowych przekazanych przez Wojewodę Wielkopolskiego na prace geodezyjne i kartograficzne na potrzeby organów administracji geodezyjnej i kartograficznej.
3. Załącznikiem do niniejszego projektu jest mapa obszaru objętego modernizacją.

Opracował: Geodeta Powiatowy

Zatwierdził: Starosta Grodziski